

Dipl. Kauffrau
Sabine Seeger
Kauffrau der Grundstücks-
und Wohnungswirtschaft



Von der Industrie- und
Handelskammer
Ostwestfalen zu Bielefeld
öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken.

Wiesestraße 123
32052 Herford

Telefon 0 52 21 / 98 17 73
Telefax 0 52 21 / 98 17 74

www.seeger-gutachten.de
kontakt@seeger-gutachten.de

Verkehrswertgutachten



Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss
32108 Bad Salzufen, Bergstr. 84

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 22 im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84, 32108 Bad Salzuflen vom 10.09.2024

Eigentümer:

Auftraggeber: Amtsgericht Lemgo

Zweck der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Rahmen der Zwangsversteigerung

Gegenstand der Bewertung: 355/10.000 - Miteigentumsanteil an dem Grundstück Bergstr. 84 in 32108 Bad Salzuflen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoß nebst Kellerraum, jeweils Nr. 22 des Aufteilungsplanes

Auftragsdatum: 17. Juni 2024
Aktenzeichen: 014 K 020/24

Ortsbesichtigung: 24. Juli 2024

Wertermittlungstichtag: 24. Juli 2024
Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht

Qualitätsstichtag: 24. Juli 2024
Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht

Ausfertigungsdatum: 10. September 2024

Anzahl der Ausfertigungen: 4

Gesamtseitenzahl: 34

Der Verkehrswert gem. § 194 BauGB des zu bewertenden Miteigentumsanteils von 355/10.000 an dem gemeinschaftlichen Eigentum an dem Haus Bergstr. 84, 32108 Bad Salzuflen verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 3. Obergeschoß Nr. 22 des Aufteilungsplanes mit Kellerraum wird unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale tatsächlicher und rechtlicher Art sowie unter Würdigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt ermittelt mit

€ 98.000,-

(in Worten: Euro achtundneunzigtausend)

Inhaltsverzeichnis:	Seite
I. Vorbemerkungen	4
1. <i>Definition des Verkehrswertes</i>	4
2. <i>Rechtsnormen</i>	4
3. <i>Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung</i>	4
II. Grundstücksbeschreibung	5
1. <i>Tatsächliche Eigenschaften</i>	5
2. <i>Rechtliche Gegebenheiten</i>	8
III. Baubeschreibung	9
1. <i>Vorbemerkung</i>	9
2. <i>Baujahr</i>	9
3. <i>Gebäude</i>	9
4. <i>Baukonstruktion</i>	10
5. <i>Außenanlagen</i>	11
6. <i>Baumängel, Bauschäden</i>	11
7. <i>Beurteilung</i>	11
IV. Wertermittlung des Grundstücks	11
1. <i>Wertermittlungsverfahren</i>	11
2. <i>Ertragswertverfahren</i>	13
V. Festsetzung des Verkehrswertes	22
1. <i>Beurteilung des Marktgeschehens</i>	22
2. <i>Verkehrswert</i>	22
3. <i>Plausibilisierung der ermittelten Werte</i>	22
VI. Zusammenfassung	24
VII. Abkürzungsverzeichnis	26
VIII. Literaturverzeichnis	27
IX. Anlagen	28

I. Vorbemerkungen

1. Definition des Verkehrswertes

Ziel der nachfolgenden Ausführungen ist die Ermittlung des Verkehrswertes.

In § 194 BauGB wird der Verkehrswert definiert als der „Preis, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungstages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit, voraussichtlich erzielbar ist.

Dabei ist davon auszugehen, daß keine Nachfrager in Erscheinung treten, die ein außergewöhnliches Interesse, z.B. aufgrund verwandtschaftlicher Beziehungen, am Kauf der jeweiligen Immobilie haben.

2. Rechtsnormen

Für die Erstattung dieses Verkehrswertgutachtens finden insbesondere nachfolgend genannte Rechtsvorschriften Anwendung:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – Immo-WertV 2021)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 06)
- ggf. weitere Rechtsvorschriften

3. Auftrag, Unterlagen, Ortsbesichtigung

3.1. Auftrag

Mit Beschluß vom 17.06.2024 wurde die Verkehrswertermittlung der Wohnung Nr. 22, Bergstr. 84 in 32108 Bad Salzuflen im Rahmen der Zwangsversteigerung in Auftrag gegeben.

3.2. Auftraggeber

Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht Lemgo, Am Lindenhof 2, 32657 Lemgo.

3.3. Ortsbesichtigung

Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Das Gebäude von außen und das Grundstück wurden von der Sachverständigen am 24.07.2024 in Augenschein genommen.

3.4. Unterlagen

Folgende grundstücksbezogene Unterlagen, deren Richtigkeit vorausgesetzt wird, liegen dem Gutachten zu Grunde:

- a. Die Bauakte des Hauses wurde für ein zum Stichtag 2019 im Rahmen der Zwangsversteigerung erstelltes Verkehrswertgutachten eingesehen. Gem. mündlicher Auskunft des zuständigen Mitarbeiters der Stadt Bad Salzuflen sind zwischen den beiden Stichtagen keine anzeigepflichtigen Veränderungen am Objekt vorgenommen worden, so daß die Bauakte nicht erneut eingesehen wurde
- b. Grundbuchauszug
- c. Gutachten der Sachverständigen zum Stichtag 11.03.2019, Aktenzeichen des Gerichts 014 K 007/19
- d. schriftliche Auskunft des Verwalters

II. Grundstücksbeschreibung

1. Tatsächliche Eigenschaften

1.1. Makrolage

Die Stadt Bad Salzuflen mit rund 57.000 Einwohner ist eines der größten Heilbäder in Nordrhein-Westfalen und verfügt über eine sehr moderne Infrastruktur¹. Neben den Kurbetrieben ist das produzierende Gewerbe eine der tragenden Säulen der Wirtschaft. Zusätzlich hat sich Bad Salzuflen zu einem bekannten Tagungs- und Messestandort entwickelt.

1.2. Mikrolage (Wohnlage, Art der Bebauung, Immissionen)

Das Objekt liegt im Kurgebiet Asenberg am Fuße des Salzufler Stadtfortes, ca. 3 km außerhalb des Innenstadtkerns um den Salzhof.

Die Bergstraße ist eine ruhige Anliegerstraße, die wenige Meter nach dem Bewertungsobjekt als Sackgasse in einem Wendekreis endet.

Die Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich überwiegend im Ortskern der Bad Salzufler Ortsteile Schötmar und Wüsten bzw. in der Salzufler Innenstadt. Die Anbindung in die Innenstadt, zum Bahnhof, aber auch zur Umgehungsstraße kann als gut bezeichnet werden.

¹ vgl. Homepage der Stadt Bad Salzuflen www.bad-salzuflen.de

Die umliegende Bebauung ist durch 4 weitere, baugleiche Mehrfamilienhäuser sowie südwestlich durch z.T. hochwertige Ein- bis Zweifamilienhäuser gekennzeichnet. Nördlich schließt sich das Waldgebiet Asenberg an.

Immissionen waren bei der Besichtigung nicht wahrnehmbar. Zusammenfassend ist die Wohnlage als mittel zu bezeichnen.

1.3. Grundstücksgestaltung

Zu bewerten ist der Miteigentumsanteil von 355/10.000 an dem Flurstück 778 der Flur 22 Gemarkung Schötmar.

Das Flurstück hat einen unregelmäßigen Zuschnitt, das Gelände fällt nach Südwesten hin stark ab.

Ein Baugrundgutachten liegt nicht vor, auch wurde keine Bodenuntersuchung angestellt. Der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

1.4. Vorhandene Bebauung

Das Grundstück ist mit einem massiv 5-geschossig errichteten Flachdachgebäude bebaut. Aufgrund der Hanglage ist auch ein Teil des Kellers ebenerdig zu begehen und als Wohnraum ausgebaut. Im Haus befinden sich insgesamt 33 Wohnungen.

Betrachtungsgegenstand dieses Gutachtens ist die Wohnung im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstraße 84, Nr. 22 des Aufteilungsplanes mit einem Kellerraum.

Das Bewertungsobjekt umfaßt Diele mit Garderobe und Gäste-WC, Küche, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Flur, Schlafzimmer und Bad. Die zur Verfügung stehende Wohnfläche beträgt lt. gesonderter Berechnung ca. 80,50 m².

Im Keller stehen gemeinschaftliche Räume wie z.B. ein Wasch- und Trockenkeller zur Verfügung.

Zubehör und Inventar i.S. der §§ 97 f. BGB sind im gegenständlichen Fall nicht erfasst.

1.5. Nutzung

Die Wohnung soll gem. der Auskunft einer Bewohnerin des Hauses z.Zt. unbewohnt sein.

1.6. Erschließungszustand

Das zu bewertende Grundstück ist durch die Bergstraße ausreichend erschlossen. Die Straße verfügt über eine Schwarzdecke. Wie aus der Bauakte hervorgeht, ist der Anschluß an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsanlagen gegeben.

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Stadt Bad Salzuflen vom 23.08.2024 werden Erschließungsbeiträge nach dem BauGB nicht mehr anfallen.

Straßenbaumaßnahmen, die nach dem 01.01.2024 vom zuständigen Organ beschlossen werden oder die in Ermangelung eines gesonderten Beschlusses frühestens im Haushalt 2024 entstehen, unterliegen dem Beitragserhebungsverbot und der landesgesetzlichen Erstattungsleistung. Straßenbaubeiträge fallen daher nicht an.

Bzgl. des Kanalanschlusses ist zu unterstellen, daß dieser abgefolten ist.

Für die Wertermittlung wird daher vorausgesetzt, dass weitere Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um

- Erschließungsbeiträge nach den §§ 124 BauGB
- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ausgleichsbeträge für Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen nach den §§ 154 f. BauGB
- Abgaben nach den Kommunalabgabengesetzen der Länder
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen, nach Baumschutzsatzungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben

1.7. Baugrund/Altlasten

Gem. schriftlicher Auskunft des Kreises Lippe vom 20.08.2024 liegt das Bewertungsobjekt nicht im Einflussbereich einer Altlast.

Der Wertermittlung wird eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation unterstellt, wie sie in Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist.

Eine tiefergehende Untersuchung des Bodens auf eventuelle schädliche Bodenveränderungen erfolgte nicht. Eine abschließende Aussage über schädliche Bodenveränderungen kann daher nicht getroffen werden.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1. Grundbuch

Der Miteigentumsanteil ist im Grundbuch des Amtsgerichts Lemgo von Bad Salzuflen, Blatt 19303, Gemarkung Schötmar, Flur 22, Flurstück 778 eingetragen.

2.2. Rechte und Belastungen

Wertbeeinflussende Rechte oder Belastungen sind in Abt. II des Grundbuches nicht eingetragen.

Gem. einer schriftlichen Auskunft der Bauverwaltung der Stadt Bad Salzuflen vom 14.04.2024 liegen keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vor.

Verwalter des Objektes ist die Vehmeier oHG, Unter den Linden 1 in 32052 Herford, Tel. 05221/123316.

Gem. einer schriftlichen Auskunft des Verwalters von 08.08.2024 befinden sich 48.243,79 € in der Rücklage. Weitere 100.000,- € sind als Festgeld angelegt, werden aber in den nächsten Wochen für die Restzahlung der Dachsanierung gezahlt werden müssen, die im Juli 2024 abgeschlossen wurde.

Mögliche, rückständige Zahlungen der Eigentümer an die Gemeinschaft werden in der nachfolgenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2.3. Planungs- und Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde stichprobenhaft überprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität vorausgesetzt.

2.3.1. Festsetzungen im Flächennutzungs-/ Bebauungsplan

Wie aus der Bauakte hervorgeht, liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 0203/1 A „Lohfeld“, der ein reines Wohngebiet mit einer 5-geschossigen offenen Bauweise vorgibt. Zudem ist Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

2.3.2. Entwicklungsstufe/Grundstücksqualität

Das Grundstück ist bebaut, insofern liegt baureifes Land vor.

2.4. Energieausweis

Für das Gebäude liegt ein Energieausweis (Verbrauchsausweis) aus dem Jahr 2018 vor, der einen Energieverbrauchskennwert von 96,2 kWh/(m²*a) ausweist.

2.5. Denkmalschutz

Die baulichen Anlagen sind in der im Internet für Bad Salzuflen veröffentlichten Denkmalliste nicht aufgeführt. Es wird daher unterstellt, daß kein Denkmalschutz vorliegt. Eine weitere Überprüfung ist nicht erfolgt.

III. Baubeschreibung

1. Vorbemerkung

Die Angaben der Baubeschreibung basieren auf der Bauakte, den vorgelegten Baubeschreibungen und Beobachtungen beim Ortstermin. Es wird darauf hingewiesen, daß zum Stichtag 2024 keine Innenbesichtigung erfolgte. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Besichtigung zum Stichtag 2019.

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Es werden nur offensichtliche Merkmale aufgezählt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen und Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft; für die Wertermittlung wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Bezugnehmend auf diese Gegebenheiten wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, daß folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

1. Standsicherheit der Gebäude
2. Schall- u. Wärmeschutzeigenschaften
3. Tierische oder pflanzliche Schädlinge
4. evtl. Schadstoffbelastung der verwendeten Baustoffe
5. Brandschutz

2. Baujahr

Das Objekt ist 1969 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet worden.

3. Gebäude

5-geschossiges, unterkellertes, massiv errichtetes Gebäude mit Flachdach

4. Baukonstruktion

Fundamente:	Beton
Außenwände:	<u>Keller:</u> Beton <u>Wohngeschoss:</u> Mauerwerk-Hohllochziegel, tlw. Wärmedämmung, außen geputzt und gestrichen
Innenwände:	Kalksandsteinmauerwerk
Decken:	Stahlbeton
Geschoßtreppen:	Stahlbeton mit Natursteinbelag, Flure mit Linoleum
Dach:	Flachdach
Fenster:	Kunststoff-Fenster mit Isoverglasung (Einbau 1994)
Türen:	<u>Hauseingangstür:</u> Alu mit Lichtausschnitt, Briefkasten- und Klingelanlage <u>Wohnungstüren:</u> Holz, tlw. mit Lichtausschnitt <u>Abschlusstüren im Treppenhaus:</u> Alu mit Glas
Fußböden:	schwimmender Estrich, Wohn-, Schlafräume und Flur mit Teppich, Küche, Bad und Gäste-WC terrakotta-farben gefliest
Beheizung:	Fernwärme aus Heizwerk, fossil
Bad:	1. Gäste-WC mit Waschbecken, Sanitärobjekte in weiß, Wände deckenhoch in beige/rötlich gefliest 2. Bad mit WC, Waschbecken, Eckdusche mit Glasabtrennung, Sanitärobjekte in weiß, Wände deckenhoch in beige/rötlich gefliest
Besondere Bauteile:	- Anschluß für Waschmaschine in der Wohnung - Balkon mit Betonbrüstung - Fahrstuhl, Gegensprecheinrichtung

5. Außenanlagen

Der Hauszugang erfolgt über einen Weg mit Waschbetonplatten. Zwischen den Häusern sind gepflasterte PKW-Stellplätze, die jedoch nicht zugeordnet sind, angelegt. Nicht überbaute Grundstücksbereiche sind Grünanlage und insbesondere Rasenflächen.

6. Baumängel, Bauschäden

Am Sonder – und Gemeinschaftseigentum wurden laufende Instandhaltungsmaßnahmen augenscheinlich durchgeführt.

Über zusätzlich zu berücksichtigenden Baumängel bzw. –schäden ist aufgrund der Außenbesichtigung keine weitere Aussage möglich.

Sehr speziell ist die Aufteilung der Wohnung mit einem gefangenen Kinderzimmer und einem nur vom Schlafzimmer aus zu begehenden Bad.

Insbesondere die möglichen Ursachen für die geschilderten Unterhaltungsrückstände bzw. Schäden wurden nicht untersucht und können nur in einem speziellen Bauschadens-/Bausubstanzgutachten geklärt werden. Diese Aussage trifft auch auf mögliche Kosten zur Behebung der Baumängel bzw. -schäden zu.

7. Beurteilung

Die Wohnung bietet einen schönen Ausblick. Nachteilig sind die Größe der Anlage und die Raumaufteilung mit tlw. gefangenen Zimmern. Ein PKW-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet.

IV. Wertermittlung des Grundstücks

1. Wertermittlungsverfahren

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt in der Regel mit 3 Methoden: Sachwertverfahren, Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren.

Der Verkehrswert ergibt sich sodann aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt bzw. ist er aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände zu wählen.

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden.

Der im Rahmen des Sachwertverfahrens ermittelte Wert ist im Wesentlichen das Ergebnis einer nach technischen Aspekten (Herstellungswert der baulichen Anlagen, Gebäude, Außenanlagen u. besonderen Betriebs-einrichtungen, Wertminderung wg. Alters bzw. Baumängeln und Schäden, Bodenwert) durchgeführten Berechnung.

Der Sachwert ist i.d.R. nicht mit dem Verkehrswert identisch. Vielmehr handelt es sich um einen Zwischenwert, aus dem nach § 7 Abs. 2 Immo-WertV der Verkehrswert unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten ist².

Von den Gutachterausschüssen werden keine Marktanpassungsfaktoren für Wohnungseigentum veröffentlicht, so daß zwar ein Sachwert ermittelt, aus diesem aber kein marktgerechter Verkehrswert abgeleitet werden kann. Das Sachwertverfahren wird daher nachfolgend nicht angewendet.

Wertmaßstab für Eigentumswohnungen ist der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche, insbesondere beeinflusst durch die Lage des Grundstücks, die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes, aber auch der Wohnwert, die Zusammensetzung der Bewohner und das Wohnklima sind von Bedeutung³.

Grundsätzlich ist der Verkehrswert von Eigentumswohnungen im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Aussagefähige Verkehrswerte lassen sich jedoch nur ermitteln bei einer ausreichenden Anzahl von zum Bewertungsstichtag zeitnahen Kaufpreisen direkt vergleichbarer Objekte. Eine Vergleichbarkeit ist gegeben, wenn eine weitgehende Übereinstimmung in den wesentlichen Merkmalen wie Alter, Größe, Lage, Ausstattung und Beschaffenheit gegeben ist.

Diese Voraussetzungen sind nur sehr schwer zu erfüllen, so daß auf die Ermittlung eines Vergleichswertes verzichtet wird. Allerdings wird der ermittelte Verkehrswert anhand veröffentlichter Vergleichs- und Marktdaten auf seine Plausibilität hin überprüft.

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet⁴.

Für die nachfolgende Wertermittlung gelangt daher das Ertragswertverfahren zur Anwendung:

² vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1910

³ vgl. Grundstücksmarktbericht 2022, a.a.O., S. 46

⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

2. Ertragswertverfahren

Die Wertermittlung wird im Wesentlichen nach wirtschaftlichen Aspekten durchgeführt: Der Wert der baulichen Anlagen wird – getrennt vom Bodenwert – anhand des Ertrages unter Berücksichtigung bestimmter, wertbeeinflussender Variablen (Reinertrag, Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer) ermittelt. Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen ergeben den Ertragswert des Grundstücks.

2.1. Bodenwert

Gem. der Wertermittlungsverordnung können neben oder an Stelle von Vergleichspreisen geeignete Bodenrichtwerte zur Verkehrswertermittlung herangezogen werden (§ 14 Abs. 1 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind aus Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte in Euro pro Quadratmeter für Grundstücke eines Bereichs, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Sie geben den Quadratmeterwert eines gut geformten baureifen Grundstücks in ortsüblicher Größe von mittlerer Lage und Beschaffenheit an. Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland sind bezogen auf erschließungsbeitragsfreie Grundstücke.

Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche (€/m²) eines Grundstücks mit definiertem Grundstückszustand.

In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre.

Abweichungen in der Eigenart des einzelnen Grundstücks, wie z.B. der Erschließung, Art und Maß der baulichen Nutzung, sind durch Zu- oder Abschläge vom Bodenrichtwert auf den Verkehrswert zu berücksichtigen⁵.

Die angegebenen Richtwerte können trotz der Abstimmung auf ein Richtwertgrundstück nur als Orientierung für die Wertverhältnisse dienen.

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Richtwertzone, für die der Richtwert des Gutachterausschusses des Kreises Lippe € 310,- je m² incl. Erschließungskosten bei Wohnnutzung, einer Mehrgeschossigkeit und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 beträgt.

Zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsobjekt besteht eine hinreichende Übereinstimmung in den wertbestimmenden Qualitätsmerkmalen wie der Lage und des Zuschnitts.

⁵ vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses des Kreises Herford, S. 35 f.

Mit einer gem. Bebauungsplan zulässigen Geschößflächenzahl von 0,7 ergibt sich eine gegenüber der Definition des Richtwertes zu berücksichtigende Abweichung, die mittels Umrechnungskoeffizienten erfolgt.

Diese werden in Anlehnung an den Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe mit 100 für das Richtwertgrundstück und 95,5 für das Bewertungsobjekt angesetzt, so daß sich der Bodenwert je m² Grundstücksfläche unter Vernachlässigung der Größe wie folgt darstellt:

$$310,00 \text{ €} * 95,50 / 100,00 = 296,05 \text{ €}$$

Der Bodenwert wird mit gerundet € 296,-/m² als angemessen erachtet.

Das zu bewertende Grundstück weicht hinsichtlich der Größe erheblich vom Richtwertgrundstück ab, wobei die Übergröße eines Grundstücks in „normaler“ Lage tendenziell zu einem niedrigeren Wert je m² Grundstücksfläche führt⁶.

Für die folgende Wertermittlung wird zunächst die für den Baukörper notwendige Grundstücksfläche wie folgt ermittelt:

- 1) bebaute Fläche (gem. Berechnung der Anlage): 553,71 m²
- 2) notwendige Grundstücksfläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4: 553,71/0,4 = 1.384 m².

Das eigentliche Bauland wird mit einer Größe von 1.384 m² angesetzt.

Die verbleibende Grundstücksfläche ist nicht bzw. nur eingeschränkt bebaubar. Auch ist die Nutzung im Wesentlichen auf die als Garten bzw. Spielplatz beschränkt, so dass in Anlehnung an die Literatur 10 % des Bodenwertes von baureifem Land, d.h. € 29,60 als angemessener Wertansatz erachtet werden.

Der Bodenwert stellt sich wie folgt dar:

Bauland	1384 m ²	*	296,00 €	=	409.664,00 €
Gartenland	1953 m ²	*	29,60 €	=	57.808,80 €
Bodenwert	3337 m ²			=	467.472,80 €
davon 355/10.000 Miteigentumsanteil				=	16.595,28 €
Bodenwertanteil (gerundet)				=	16.595,00 €

⁶ vgl. Schätzung u. Ermittlung von Grundstückswerten, Rössler u.a., a.a.O., S. 79

2.2. Restnutzungsdauer

Gem. § 4 Abs. 3 ImmoWertV ist als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können⁷.

Die übliche Restnutzungsdauer wird i.d.R. so ermittelt, dass von einer für die Objektart üblichen Gesamtnutzungsdauer das Alter in Abzug gebracht wird⁸.

Unter der Gesamtnutzungsdauer wird die Gesamtheit der Jahre definiert, die ein Neubau üblicherweise wirtschaftlich genutzt wird, ordnungsgemäße Unterhaltung und Bewirtschaftung vorausgesetzt.

In der Wertermittlungstheorie ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Rechengröße. In der Praxis ist vielmehr der Nutzungszyklus entscheidend, nach dessen Ablauf eine umfassende Modernisierung und Renovierung zur Sicherung nachhaltiger Erträge zu erfolgen hat.

Unter dieser Prämisse des Verständnisses von Gesamt- und Restnutzungsdauer wird für das Objekt in Anlehnung an die Literatur⁹ die Gesamtnutzungsdauer mit einem Zeitraum von 80 Jahren angesetzt.

Gem. der vorliegenden Unterlagen ist das Objekt 1969 (Datum der Rohbauabnahme) errichtet worden.

Das Gemeinschaftseigentum macht einen gepflegten Eindruck, zumal Renovierungen und Modernisierungen fortlaufend durchgeführt wurden. Zum Stichtag 2019 war auch das Sondereigentum sehr gepflegt.

Im Einzelnen handelt es sich bei den erfolgten Renovierungen und Modernisierungen um den Austausch der Fenster in 1994, die Sanierung des Flachdachs 2024 und die Sanierung der sanitären Anlagen hinsichtlich der Verfließung und Sanitärobjekte, wobei der Durchführungszeitpunkt nicht bekannt ist. Auch wurde augenscheinlich die Haustüranlage erneuert und die Fassade in Teilbereichen gedämmt.

Gem. § 6 Abs. 6 der ImmoWertV führen die Renovierungen und Modernisierungen zu einer modifizierten Restnutzungsdauer, die mit Hilfe eines von der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen entwickelten Modells¹⁰ abgeschätzt wird.

⁷ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 236

⁸ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1513

⁹ vgl. NHK 2000

¹⁰ vgl. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, a.a.O., S. 1594

Zunächst ist anhand des folgenden Punktrasters für die zum Bewertungsstichtag durchgeführten, vorstehend aufgezählten Modernisierungen der Modernisierungsgrad zu ermitteln:

Modernisierungselemente	max. Punkte	Punkte gem. sachverständiger Schätzung
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	4
Verbesserung der Fenster und Außentüren	2	1
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Verbesserung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden	2	1
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrißgestaltung	2	0
	20	7

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu schätzen, wobei die folgende Tabelle Anhaltspunkte gibt:

≤ 1 Punkt	=	nicht modernisiert
4 Punkte	=	kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
8 Punkte	=	mittlerer Modernisierungsgrad
13 Punkte	=	überwiegend modernisiert
≥ 18 Punkte	=	umfassend modernisiert

In Anlehnung an das Modell und den Umfang der ausgeführten Arbeiten sind anhand sachverständiger Schätzung 7 Punkte von 20 möglichen Punkten vergeben worden.

Die modifizierte Restnutzungsdauer ergibt sich in Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer, dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad gem. der nachfolgenden Tabelle, wobei die Rundung tlw. sachverständig geschätzt wird:

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 22 im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84, 32108 Bad Salzuflen vom 10.09.2024

2.1 Modifizierte Restnutzungsdauer bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

Gebäudealter	Modernisierungsgrad				
	≤ 1 Punkt	4 Punkte	8 Punkte	13 Punkte	≥ 18 Punkte
	modifizierte Restnutzungsdauer				
0	80	80	80	80	80
5	75	75	75	75	75
10	70	70	70	70	71
15	65	65	65	66	69
20	60	60	61	63	68
25	55	55	56	60	66
30	50	50	53	58	64
35	45	45	49	56	63
40	40	41	46	53	62
45	35	37	43	52	61
50	30	33	41	50	60
55	25	30	38	48	59
60	21	27	37	47	58
65	17	25	35	46	57
70	15	23	34	45	57
75	13	22	33	44	56
≥ 80	12	21	32	44	56

In Anlehnung an das Modell der AGVGA ist bei einem Gebäudealter von 55 Jahren und einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren eine modifizierte Restnutzungsdauer von 36 Jahren angemessen.

4.2. Marktüblich erzielbarer Mietertrag

Die Wohnung ist am Wertermittlungsstichtag ungenutzt, so daß die marktübliche Miete kalkulatorisch zu ermitteln ist.

Dazu ist auf entsprechende Vergleichsmieten zurückzugreifen, die für hinreichend vergleichbare Objekte in hinreichend vergleichbarer Lage am Wertermittlungsstichtag gezahlt werden.

Einen Anhaltspunkt bietet der seit September 2023 gültige, qualifizierte Mietspiegel der Stadt Bad Salzuflen:

Qualifizierter Mietspiegel Bad Salzuflen 2024
Stichtag 1. September 2023

Wohnungsgröße	20 bis unter 40 m ²	40 bis unter 60 m ²	60 bis unter 80 m ²	80 m ² und mehr
Baujahr/ Baualtersklasse	1	2	3	4
1961 - 1977 C	7,50 6,00 - 9,25	6,55 5,56 - 7,45	5,90 5,07 - 6,94	5,78 5,12 - 7,00

Die Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 80,50 m² ist der Baujahresklasse 4 zuzuordnen, für die sich das Intervall der Vergleichsmieten zunächst mit € 5,12/m² bis € 7,00/m² bzw. im Mittel mit € 5,78/m² ergibt.

In Anlehnung an den Mietspiegel ergibt sich für die Eigenschaften des Objekts mit dem Vorhandensein eines Fahrstuhls, eines zweiten WC's und der Erneuerung des Daches ein Zuschlag von € 0,85/m², so daß die Spanne der ortsüblichen Vergleichsmiete € 5,97/m² bis € 7,85/m² bzw. im Mittel mit € 6,63/m² beträgt.

Für die Wohnung wird aufgrund der Nachfrage nach Wohnraum ein gemittelter Wert von 7,- €/m² als angemessen erachtet.

4.3. Ermittlung des Rohertrags

Der Rohertrag ergibt sich gem. § 31 Abs. 2 ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Für das Bewertungsobjekt stellt sich der Rohertrag wie folgt dar:

Wohnung	80,50 m ²	*	7,00 €	=	563,50 €
Rohertrag im Monat				=	563,50 €
Rohertrag p.a.				=	6.762,00 €

4.4. Bewirtschaftungskosten

Gem. § 19 Abs. 1 ImmoWertV sind als Bewirtschaftungskosten die für eine ordnungsgemäße und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Hierzu gehören im Einzelnen: Abschreibung, Verwaltungskosten, Betriebskosten, Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis.

Die mit der Miete gezahlte Umlage für Betriebskosten (z.B. Müllabfuhr, Straßenreinigung, etc.) bleibt bei der Berechnung unberücksichtigt, da es sich um einen durchlaufenden Posten handelt. Ebenso ist die Abschreibung nicht gesondert zu erfassen, da sie in den Vervielfältiger eingerechnet worden ist.

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt in Anlehnung an die Sätze der II. BV:

1. Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer der baulichen Anlagen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen¹¹.

Unterstellt wird, daß die bauliche Beschaffenheit und Ausstattung dem fiktiven Baujahr entsprechend sind, so daß Instandhaltungskosten von € 13,50 je m² Wohnfläche angemessen sind.

2. Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Gem. § 26 II. BV betragen die Verwaltungskosten € 420,- jährlich für die Wohnnutzung.

3. Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis soll das Risiko von Leerständen und uneinbringlichen Forderungen decken. Es dient weiterhin zur Deckung der Kosten einer möglichen Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung des Mietverhältnisses oder Räumung. Das Mietausfallwagnis (§ 29 II. BV) beträgt 2% vom Rohertrag.

4.5. Liegenschaftszins

Der Liegenschaftszinssatz ist gem. seiner Definition (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV) der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er stellt insofern ein Maß für die Rentabilität eines in Immobilien angelegten Kapitals dar¹².

Im Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Lippe wird ein Liegenschaftszinssatzrichtwert von 1,5 % mit einer Standardabweichung von +/- 1,1% für den Weiterverkauf von Wohnungseigentum in Bad Salzuflen veröffentlicht.

¹¹ vgl. § 28 II BV

¹² vgl. Grundstücksmarktbericht 2024 für den Kreis Herford, S. 42

Die Wohnung liegt in einer großen Anlage, aber einer stadtnahen Lage. Die Nutzung ist aufgrund ihrer Größe für einen größeren Mieterkreis interessant, allerdings ist die Aufteilung mit gefangenen Räumen nachteilig.

Die Größe der Anlage führt zu einer erschwerten Vermietbarkeit der Wohnung und damit zu einem größeren Risiko des Kapitalanlegers. Auch ein Verkauf ist mit Schwierigkeiten und Preisabschlägen verbunden.

Nachteilig ist insbesondere, daß der Wohnung kein Stellplatz zugeordnet ist.

In Anlehnung an die im Grundstücksmarkt 2024 für den Kreis Lippe veröffentlichten Formel wird der Liegenschaftszins unter Berücksichtigung des Bodenrichtwertes, der Wohnfläche, der Restnutzungsdauer und des erzielbaren Mietertrags mit 3,5% als angemessen erachtet.

4.6. Barwertfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag ist unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zu kapitalisieren. Das Ergebnis ist der Ertragswert der baulichen Anlagen. Maßgebend für die Kapitalisierung des Reinertrags ist der Barwertfaktor (Vervielfältiger), der sich nach dem Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ergibt.

Gem. § 17 Abs. 1 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags selbständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen.

4.7. besondere objektspezifische Merkmale

Die besonderen objektspezifischen Merkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel bzw. -schäden oder eine überdurchschnittliche Unterhaltung der baulichen Anlagen sind zusätzlich zu berücksichtigen, sofern sie nicht im Verfahren selbst bereits erfasst sind:

Eine Besichtigung der baulichen Anlagen und der Wohnung wurde nicht ermöglicht. Der bauliche Zustand und die Ausstattung sind nicht genau bekannt.

Aufgrund dieser Besonderheiten und im Hinblick auf nicht abschätzbare Baumängel bzw. -schäden wird ein Risikoabschlag von 10 % des ermittelten Ertragswertes vorgenommen.

4.8. Ermittlung des Ertragswertes

marktübliche Nettokaltmiete monatlich	563,50 €
Rohertrag (Fläche x Nettokaltmiete x 12 Monate), = alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück	6.762,00 €
./. Bewirtschaftungskosten	
Instandhaltungskosten	1.086,75 €
Verwaltungskosten	420,00 €
Mietausfallwagnis	135,24 €
= Reinertrag	5.120,01 €
= der die Verzinsung des investierten Kapitals für Boden und bauliche Anlagen umfaßt	
 Bodenwert	16.595,00 €
x Liegenschaftszins	3,50%
= Anteil des Bodenwertes am Reinertag	580,83 €
 Reinertrag	5.120,01 €
./. Anteil des Bodenwertes am Reinertrag	580,83 €
= Reinertrag der baulichen Anlagen	4.539,19 €
 Barwertfaktor lt. Anlage 1 zu § 20 ImmoWertV	20,29
 Gebäudeertragswert	92.100,06 €
= Reinertrag baul. Anlagen x Vervielfältiger	
 + Bodenwert	16.595,00 €
 = vorläufiger Ertragswert	108.695,06 €
 - besondere objektspezifische Merkmale Risikoabschlag wg. Außenbesichtigung	10% - 10.869,51 €
 = Ertragswert	97.825,56 €
<u>Ertragswert (gerundet)</u>	98.000,00 €

V. Festsetzung des Verkehrswertes

1. Beurteilung des Marktgeschehens

Durch gesunkene Zinsen und einen weiteren Rückgang der Baugenehmigungen, der zu einer Verknappung des Wohnungsangebotes führt, werden wieder steigende Immobilienpreise erwartet.

Allerdings hat es lt. statistischem Bundesamt sowohl in urbanen als auch in ländlichen Gebieten im ersten Quartal 2024 weiterhin Preisrückgänge gegeben. Im Vergleich zum Vorjahresquartal sind die Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser in den großen Metropolen wie z.B. Berlin um enorme 9,5% gesunken. Eigentumswohnungen waren im Schnitt 4,6% günstiger als im ersten Quartal 2023. Aber im Vergleich zum vierten Quartal 2023 sanken die Preise für Wohnimmobilien im ersten Quartal 2024 nur noch um durchschnittlich 1,1 %. Die Preise für Wohnungen sind sogar um 0,4% gestiegen¹³.

2. Verkehrswert

Eigentumswohnungen, die Mietwohnungen vergleichbar sind und eine Kapitalanlage darstellen, werden üblicherweise auf der Grundlage des Ertragswertes bewertet¹⁴.

Bezogen auf den Ertragswert ist keine Marktanpassung notwendig, da die Gegebenheiten des Marktes und die Eigenschaften des Bewertungsobjektes bereits durch den Ansatz des Mietertrages, des Liegenschaftszinses und der Restnutzungsdauer hinreichend erfaßt sind.

Der Verkehrswert wird unter Berücksichtigung der vorstehend geschilderten Argumente festgesetzt auf **€ 98.000,-**

3. Plausibilisierung der ermittelten Werte

Der ermittelte Ertragswert wird mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel zur Ermittlung von Immobilienrichtwerten plausibilisiert:

¹³ www.immoscout.de, Veröffentlichung am 13.08.2024

¹⁴ vgl. Kleiber, Simon, Weyers, WertV 88, a.a.O., S. 124

1. Immobilienrichtwert¹⁵

	Richt- objekt	Umrechnungs- koeffizient	Bewertungs- objekt	Umrechnungs- koeffizient
Lagewert	280	112,8	218	105,10
Wohnfläche in qm	75	100	80	100,70
Alter	40	100	55	86
Anzahl Vollgeschosse	1	100	5	89,8
Wert in €/m ²	1.860			

Die Berechnung stellt sich wie folgt dar:

Gesamtumrechnungskoeffizient

$$105,1 / 112,8 * 100,7 / 100 * 86 / 100 *$$

$$89,8 / 100$$

$$= 0,7246$$

$$\text{Vergleichswert in €/m}^2 (0,7246 * 1.860)$$

$$= 1.348,- €$$

$$\text{Vergleichswert bei } 80,50 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche (gerundet)} = 108.514,- €$$

2. Durchschnittspreise

Gem. dem Grundstücksmarktbericht¹⁶ 2024 für den Kreis Lippe wurden im Jahr 2023 53 Eigentumswohnungen der Baujahresklasse von 1950 bis 1974 mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 71,92 m² zu einem durchschnittlichen Preis von € 1.326,70/m² Wohnfläche verkauft.

Bei einer Wohnfläche von 80,50 m² ergibt sich ein Vergleichspreis von **gerundet € 106.800,-**.

3. Rohertragsfaktoren

Gem. dem Grundstücksmarktbericht¹⁷ 2024 für den Kreis Lippe kann bei Miet- und Pachtobjekten der Verkehrswert mit Hilfe des Rohertragsfaktors überschlägig ermittelt werden. Der Jahresrohertrag, das ist die nachhaltige Jahreskaltmiete ohne Nebenkosten, wird mit dem Rohertragsfaktor multipliziert und ergibt den ungefähren mängelfreien Wert des Objektes:

¹⁵ vgl. S. 96 des Berichts für 2024

¹⁶ vgl. S. 94 des Berichts für 2024

¹⁷ vgl. S. 94 des Berichts für 2024

Gebäudeart	Rohertrags- vervielfältiger	durchschn.	durch-	durchschn.	durchschn.	Fälle
		Wfl [m ²]	schn.Miete [€/m ²]	BWK [%]	RND [Jahre]	Jahre
Selbstgenutztes Wohnungseigentum	23,2	79	6,2	28	39	179
<i>Standardabweichung</i>	6,4	24	1,0	4	13	1
Vermietetes Wohnungseigentum	22,4	68	6,1	30	38	151
<i>Standardabweichung</i>	6,4	20	0,9	4	12	1

Es wird nur der Teilmarkt der Wiederverkäufe (Zweitverkäufe) berücksichtigt.

Im vorliegenden Fall ergibt sich unter Vernachlässigung des Risikoabschlags für die Außenbesichtigung ein Rohertragsvervielfältiger von 16,1.

4. Fazit

Bei der Ermittlung des Immobilienrichtwertes finden Besonderheiten des Objektes nur indirekt Berücksichtigung, da z.B. die marktübliche Miete nicht einfließt.

Allerdings liegt der ermittelte Ertragswert im Bereich der Vergleichswerte und wird unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Objektes als marktgerecht erachtet.

VI. Zusammenfassung

Betrachtungsgegenstand des Gutachtens ist die Eigentumswohnung im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84 in 32108 Bad Salzuflen.

Die Wohnung verfügt über Flure, Garderobe, Gäste-WC, Abstellraum, Küche, 3 Zimmer, Bad und Loggia sowie ca. 80,50 m² Wohnfläche. Renovierungen und Modernisierungen sind z.B. bzgl. der Fenster, der sanitären Anlagen und mit der Sanierung des Flachdachs erfolgt.

Die Ermittlung des Verkehrswertes zum Wertermittlungsstichtag wurde mittels verschiedener Verfahren durchgeführt.

Ausgehend von der Überlegung, daß die betrachtete Eigentumswohnung eine Kapitalanlage darstellt, wird der Verkehrswert in Anlehnung an den Ertragswert festgesetzt.

Für mit der Außenbesichtigung verbundene Risiken wird ein Sicherheitsabschlag vorgenommen.

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 22 im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84, 32108 Bad Salzuflen vom 10.09.2024

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Wertmerkmale tatsächlicher und rechtlicher Art, der angewandten Bewertungsverfahren sowie deren Aussagefähigkeit und unter Berücksichtigung der Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt wird der Verkehrswert der zu bewertenden Eigentumswohnung Nr. 22 im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84 in 32108 Bad Salzuflen nebst Kellerabteil begutachtet mit

€ 98.000,-

(in Worten: Euro achtundneunzigtausend)

Herford, 10.09.2024

VII. Abkürzungsverzeichnis

€	Euro
Abt.	Abteilung
Anl.	Anlage
a.a.O.	am angegebenen Ort
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BRI	Bruttorauminhalt
BV	Berechnungsverordnung
bzw.	beziehungsweise
ca.	zirka
d.h.	dass heißt
d.J.	dieses Jahres
diesbzgl.	diesbezüglich
DIN	Deutsches Institut für Normung
DM	Deutsche Mark
gem.	gemäß
GFZ	Geschossflächenzahl
ggf.	gegebenenfalls
GRZ	Grundflächenzahl
i.d.R.	in der Regel
i.R.	im Rahmen
incl.	inklusive
i.R.	im Rahmen
km	Kilometer
lt.	laut
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
MwSt.	Mehrwertsteuer
NHK	Normalherstellungskosten
NRW	Nordrhein-Westfalen
RDM	Ring Deutscher Makler
s.	siehe
u.	und
u.a.	unter anderem
v.	von
vgl.	vergleiche
wg.	wegen
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WERTV	Wertermittlungsverordnung
z.B.	zum Beispiel
z.T.	zum Teil
z.Zt.	zurzeit
zzgl.	zuzüglich

VIII. Literaturverzeichnis

Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse Grundstückswerte in NRW

Sachwertmodell, AGVAG-NRW, Stand 19.06.01

Allgemeine Immobilien-Zeitung

Ausgabe Januar 2004, RDM-Verlags-Gesellschaft mbH, Berlin

Gutachterausschuss im Kreis Lippe und in der Stadt Detmold

Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für den Kreis Herford

Grundstücksmarktbericht 2024

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Luchterhandverlag, Neuwied, Ausgabe 4/98, S. 223 ff.

Hildebrandt, Hubertus

Grundstückswertermittlung, 4. Auflage, Wittwer Verlag, Stuttgart 2001

Kleiber - Simon - Weyers

- WertV´88 - Wertermittlungsverordnung 1988 unter Berücksichtigung der WertR´91 und der Ergänzenden Hinweise für die neuen Länder
3. Auflage, Bundesanzeiger, Bonn 1993

Kleiber

Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2023

Kröll, Ralf

Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 1. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

Netscher, Hans

Skript zur XVIII. IfS-Seminarreihe Immobilienbewertung, Köln 2002
Bodenseeforum 2000

Simon - Reinhold

Wertermittlung von Grundstücken - Aufgaben und Lösungen zur Verkehrswertermittlung - 4. Auflage, Luchterhand Verlag, Neuwied 2001

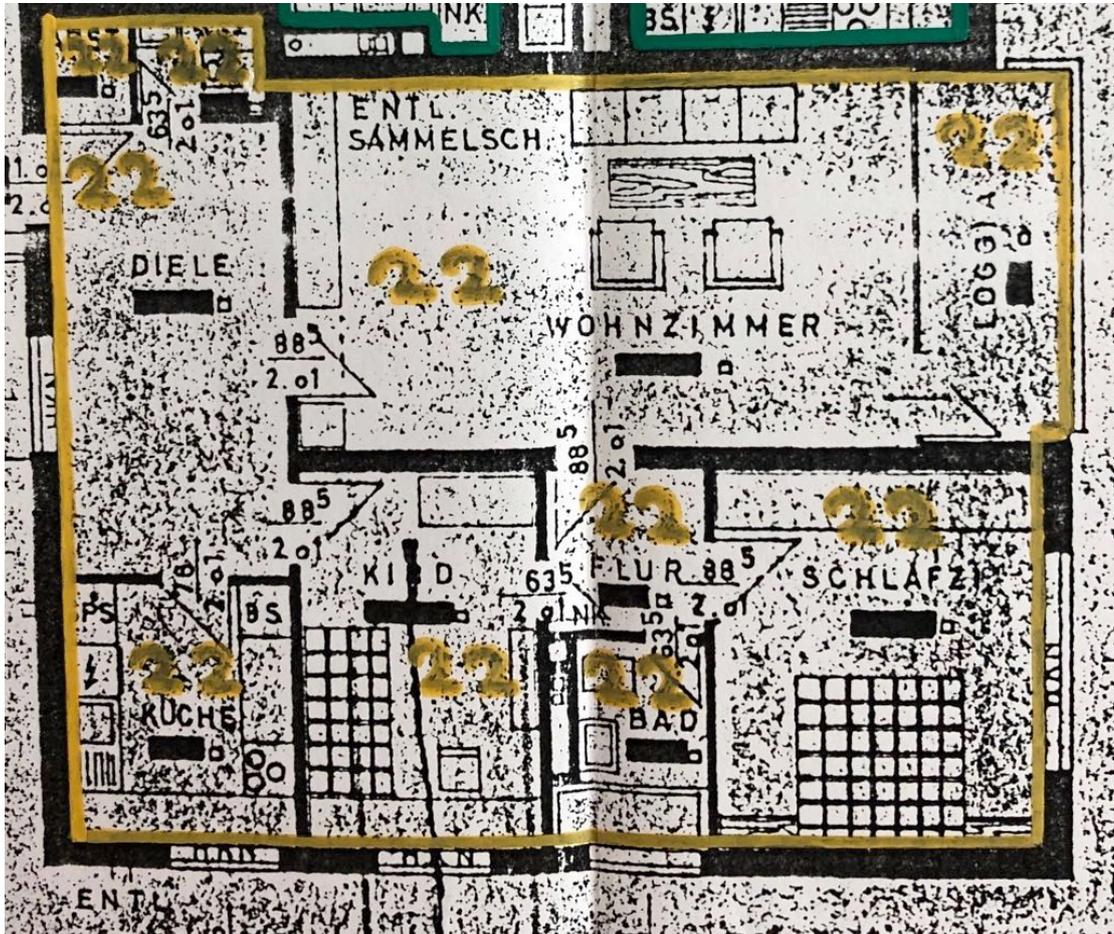
Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 22 im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84, 32108 Bad Salzuflen vom 10.09.2024

IX. Anlagen

Anlage 1: Lageplan

Der Lageplan ist z.B. im geoportal des Kreises Lippe einzusehen. Die Nutzungsbedingungen des Anbieters sind zu beachten.

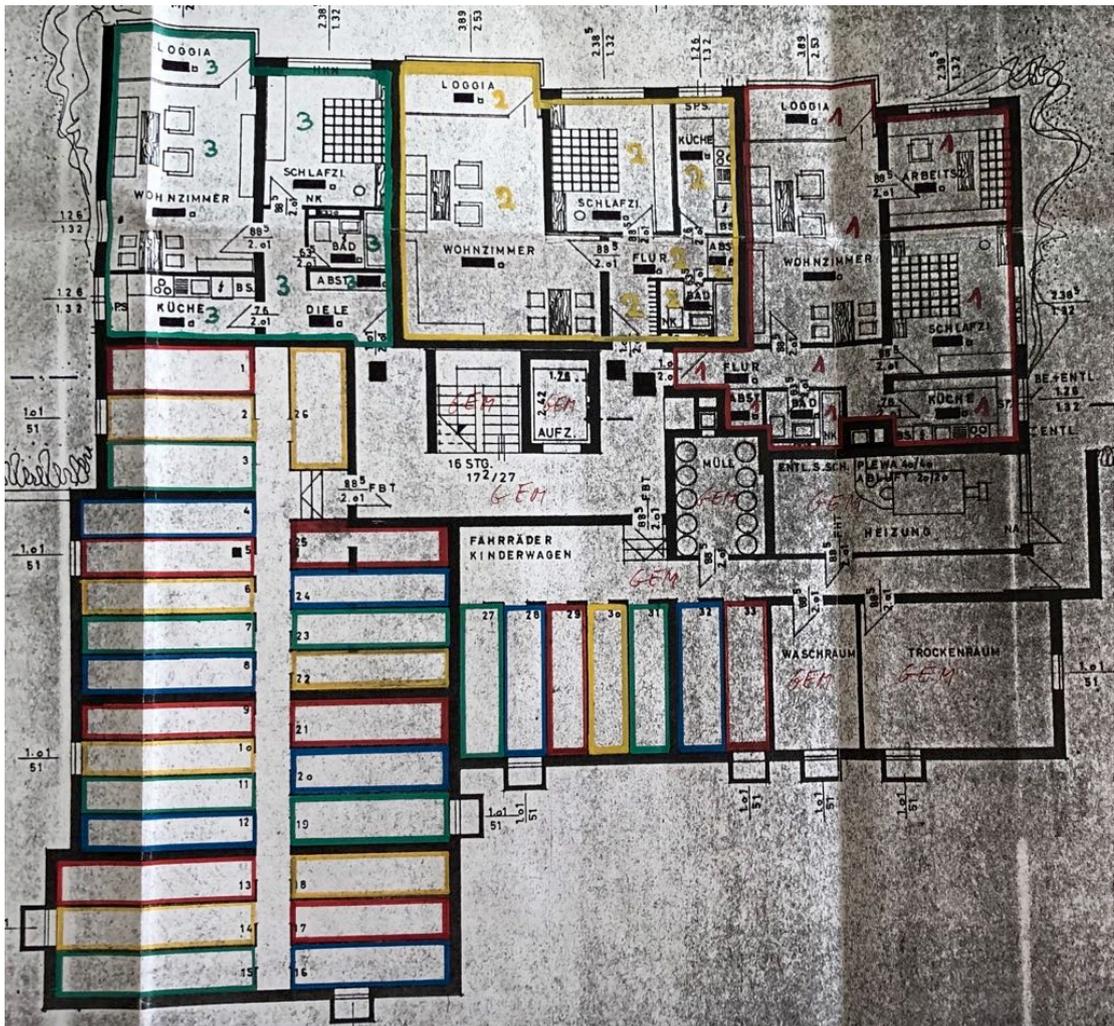
Anlage 2: Grundrisszeichnung



Die zum Sondereigentum gehörenden Räume sind gelb umrandet und mit Nr. 22 gekennzeichnet

Abweichend von der Zeichnung wurde der Zugang des Bads vom Flur geschlossen. Der Zugang zum Bad erfolgt nunmehr ausgehend vom Schlafzimmer

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 22 im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84, 32108 Bad Salzuflen vom 10.09.2024



Das im Sondereigentum stehende Kellerabteil ist gelb umrandet und mit Nr. 22 gekennzeichnet

Anlage 3: Berechnung der Wohnfläche und der Brutto-Grundfläche

Die Ermittlung der Wohnfläche ist auf der Grundlage der alten DIN 283 erfolgt und der Bauakte entnommen. Da sie Grundlage der Berechnung der Miteigentumsanteile war, erfolgt keine Korrektur. Ein Aufmaß wurde nicht genommen.

Berechnung der Wohnfläche in m²:

Wohnzimmer	6,59 x 4,01	x 0,97 =	25,64
Schlafzimmer	4,135 x 3,51	x 0,97 =	14,08
Kinderzimmer	4,135 x 2,51	x 0,97 =	10,07
Küche	3,01 x 2,51	x 0,97 =	7,33
Bad	2,26 x 1,72 = 3,89		
	./ 0,33 x 1,51 = 0,50		
	= 3,39	x 0,97 =	3,29
WC	1,385 x 0,93	x 0,97 =	1,25
Diele	4,815 x 2,51	x 0,97 =	11,73
Flur	1,775 x 1,72	x 0,97 =	2,96
Abstellraum	1,055 x 1,00	x 0,97 =	1,02
Loggia	<u>3,89 x 1,60</u>		
	2	=	3,11
Gesamte Wohnfläche Wohnung A (3Zimmer)			= 80,48 qm

Die Wohnfläche beträgt 80,50 m² (gerundet).

Berechnung der Brutto-Grundfläche:

bebaute Fläche gem.	Bauakte	553,71 m ² *	6 =	3.322,26
Miteigentumsanteil	355/10.000		=	117,94

Anlage 4: Fotos des Objektes



Nord-/Westansicht



Nord-/Westansicht

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 22 im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84, 32108 Bad Salzuflen vom 10.09.2024



Südwestansicht



Detailansicht Hauseingang

Verkehrswertgutachten für die Eigentumswohnung Nr. 22 im 3. Obergeschoß des Hauses Bergstr. 84, 32108 Bad Salzuflen vom 10.09.2024



Treppenhaus